

1. Vermerk

Thema: Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Maßnahme: Liebfrauen-Kindergarten

25.08.2016

Aus Anlass der erforderlichen Sanierung des Liebfrauen-Kindergarten wurde eine - auf die Stadt bezogene - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Form des Alternativenvergleichs durchgeführt. Dabei wurde die Kapitalwertmethode (Dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung) angewandt. Die Kapitalwertmethode berücksichtigt den unterschiedlichen zeitlichen Anfall von Einnahmen und Ausgaben. Die Einnahmen und Ausgaben werden mit Hilfe eines Kalkulationszinssatzes auf den Beginn einer Investition (hier 01.01.2018) abgezinst, so dass auf der Grundlage der so ermittelten Barwerte eine Aussage über die richtige Auswahl zwischen verschiedenen Maßnahmen (hier Variante 1 u. 2) getroffen werden kann. Nicht monetäre Faktoren werden dabei nicht berücksichtigt.

Untersuchungsgegenstand

Variante 1: Erstellung eines Neubaus durch einen Investor
Variante 2: Sanierung des bisherigen Gebäudes

Betrachtungszeitraum

Berechnung 1: 25 Jahre
(entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Neubaus)

Berechnung 2: 40 Jahre
(Gesamtnutzungsdauer nach NKF-AfA-Tabelle 40-80 Jahre, nach AfA-Tabelle der Stadt Coesfeld 80 Jahre)

Kalkulationszins

Berechnung 1 (25 Jahre):

Als Kalkulationszins wurde ein Fremdkapitalzinssatz mit 30jähriger Zinsbindung von 1,35 % gewählt (Angebot RSB Juli 2016).

Berechnung 2 (40 Jahre):

Als Kalkulationszins wurde ein Fremdkapitalzinssatz mit 35jähriger Zinsbindung von 2 % gewählt (Angebot RSB Juli 2016).

Selbst mittlere Veränderungen des Kalkulationszinssatzes führen nicht zu einem anderen Endresultat der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung.

Für die Abzinsung wurde unterstellt, dass Einnahmen und Ausgaben nachschüssig zum 31.12. des jeweiligen Jahres anfallen.

Weitere Annahmen

Auf der Grundlage der vom Fachbereich 51/ Jugend, Familie, Bildung u. Freizeit zur Verfügung gestellten Unterlagen/Informationen wurde folgendes berücksichtigt:

Variante 1

Erstellung eines Neubaus durch einen Investor

Das im Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Lamberti befindliche Gebäude, Schützenwall 4 (lt. FB 60 Baujahr 1967), wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Dafür wird das Grundstück an einen Investor im Wege des Erbbaurechtes vergeben. Der Investor erstellt das Objekt und vermietet es an die Kirchengemeinde St. Lamberti als Träger des Kindergartens.

Für die Stadt Coesfeld entsteht dadurch ein jährlicher Mietkostenanteil von 34.798 € zuzüglich einer jährlichen Erhöhung von 1,5 %.

Variante 2

Sanierung des bisherigen Gebäudes

Das vorhandene Gebäude wird mit einem Gesamtvolumen von 1.045.537 € saniert.

Aufgrund einer fehlenden Beteiligung Dritter ist der Betrag von der Stadt Coesfeld zu tragen.

Instandhaltungskosten werden nicht angesetzt, da die Pauschalen des Landes an den Träger einen Anteil für die Unterhaltung/ Instandsetzung des Gebäudes umfassen.

Fazit der Kapitalwertmethode

Berechnung 1 (25 Jahre):

Auf der Grundlage der vorgenannten Rahmendaten ist die Variante 1 „**Neubau durch Investor**“ **wirtschaftlicher** als die Variante 2, da der negative Kapitalwert (Summe der Barwerte) um rd. 172.000 € niedriger ist.

Berechnung 2 (40 Jahre):

Da ein Neubau eines Kindergartengebäudes grundsätzlich länger als 25 Jahre nutzbar ist – lt. NKF-AfA-Tabelle 40-80 Jahre u. städtischer AfA-Tabelle 80 Jahre – wurde die Betrachtung auf 40 Jahre ausgedehnt.

Auf der Grundlage der vorgenannten Rahmendaten ist hier die Variante 2 „**Sanierung des bisherigen Gebäudes wirtschaftlicher**“ als die Variante 1. Der Nachteil des Investorenmodells beläuft sich auf rd. 196.000 €.

Im Auftrag

Gez.
Gilbert Klant

2. Herrn Volmer zur Kenntnis
3. Kopie an FB 51 zur Kenntnis
4. Z. V. (Datei: Vermerk WB Liebfrauen Kindergarten.docx)